

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE SAINT-JORY (HAUTE-GARONNE)**

L'an deux mille vingt-six, le 7 juillet à 20h, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de SAINT-JORY (HAUTE-GARONNE), étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Victor DENOUVION, Maire. Convocation du 01/07/2026.

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Étaient présents : DENOUVION Victor, GUERRERO Lionel, FEZZANI Sofia, CARNEIRO Jean-Marc, DE CARVALHO Albertine, LINARES François, BENCHARGUI Suzanne, BOUTRY Pascal, ROSSETTO Claudine, FARRET Corinne, ROQUES Patrick, LASSAGNE Frédéric, COSTES-ROBLES Christelle, CHIBLI Rachid, GNALY Wilfried, GEROMEL Bastien, CAUSSE Dorian, PATEY Stéphanie, BLOT Clément.

Était absent : BRUGERE Thierry.

Était excusée : CHEMIN Marie-Ange.

Avaient donné pouvoir : BELBEZE Isabelle à CHIBLI Rachid, ABOULGHAZI Naziha à CAUSSE Dorian, MILHORAT Claude à CARNEIRO Jean-Marc, BAHUT Cécile à FEZZANI Sofia, LAIGNELET Anne à ROQUES Patrick, MATEESCU Georgiana à DENOUVION Victor, DEHAUMONT Elodie à COSTES-ROBLES Christelle, DANIEAU Thierry à BLOT Clément.

M. Dorian CAUSSE est élu secrétaire de séance.

Présents : 19
Votants : 27
Pour : 27
Contre :
Abstention :

OBJET : DÉLIBÉRATION N°2026-111 – ACQUISITION À L'EPFL DU GRAND TOULOUSE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ 39 ROUTE NATIONALE 20 ET ACTUELLEMENT 39 ROUTE M820 - PARCELLE CADASTRÉE SECTION AI 136 D'UNE SUPERFICIE DE 254 M² (CP13-002)

L'acquisition par l'EPFL du Grand Toulouse est intervenue par acte authentique du 21 janvier 2013 pour un montant de 217 500 €, hors frais d'acquisition.

Le terme de la convention de portage concernant ce bien, signée le 12 septembre 2014 sous le numéro 13-002 pour une durée de six ans, était au 20 janvier 2019.

Un avenant général a été signé avec diverses communes dont celle de SAINT-JORY, et notamment au présent portage dès lors numéroté 13-002 B et signé sous ce numéro.

Par courrier du 1^{er} septembre 2022, complété le 07 septembre 2022, la Commune de SAINT-JORY a fait part à l'EPFL du Grand Toulouse sa volonté de proroger la durée du portage pour 5 années supplémentaires.

Un avenant de prorogation a été signé entre la Commune de SAINT-JORY et l'EPFL du Grand Toulouse le 04 avril 2023 pour 5 ans, soit jusqu'au 20 janvier 2024.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté par délibération DEL-2023-785 du 29 juin 2023 la troisième modification de son règlement d'intervention foncière.

La Commune de SAINT-JORY a fait savoir à l'EPFL du Grand Toulouse par courrier du 12 février 2024 ne pas avoir trouvé d'acquéreur et a demandé une prorogation du portage.

Par courrier en date du 11 septembre 2024, la Commune de SAINT-JORY demande à l'EPFL du Grand Toulouse, à titre exceptionnel, et compte tenu de difficultés inhérentes à la Commune, de proroger une nouvelle fois ce portage jusqu'en 2026.

Cette demande a été acceptée par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse du 13 Décembre 2024 et l'avenant numéro 4 à cette convention de portage a été signé sous le numéro 13-002 E le 26 Juin 2025 afin de proroger le portage jusqu'au 31 Décembre 2026.

Ce portage a donc une durée de 6 + 5 + 1 + environ 2 = quasiment **14 ans jusqu'au 31 Décembre 2026**.

La convention prévoit qu'à l'issue de cette période, la commune procède au rachat de ce bien.

Monsieur LINARES précisera que cette acquisition permettra à la commune de poursuivre son projet de renouvellement urbain du cœur de ville.

Il indiquera également que France Domaines a été saisi et que le Conseil d'administration de l'EPFL du Grand Toulouse, par délibération N°DEL-2026-1247 du 24 juin 2026, a approuvé cette cession.

Par courrier en date du 28 Mai 2026 la Commune de SAINT-JORY a demandé à l'EPFL du Grand Toulouse de racheter cet ensemble immobilier pour une signature prévue en Octobre 2026. Et demande l'application d'une minoration équivalente à l'autofinancement initial du bien, d'un montant de 73.729,64 euros HT.

Pour information, la Commune de SAINT-JORY bénéficie pour ce portage d'une capacité de minoration théorique égale à la part d'autofinancement lors de l'achat du bien financé sur le crédit de Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) sous réserve des dispositions du règlement d'intervention applicable, modifié pour la 4^{ème} fois par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL du 13 Décembre 2024 sous le numéro DEL2024-1003.

La Commune de SAINT-JORY a demandé de racheter ce portage dans l'attente de la mise au point d'un projet d'intérêt général. Une réflexion est en cours sur un projet d'aménagement du cœur de ville, d'une future opération de renouvellement urbain.

La Commune, bénéficiant d'une minoration devra justifier à l'EPFL du Grand Toulouse, au plus tard le 31 Décembre 2029, le caractère d'intérêt général de l'opération qui sera réalisée sur le foncier objet de la présente.

À défaut, la Commune s'engage à restituer à l'EPFL du Grand Toulouse le montant de la minoration dont elle a bénéficié.

Il est ici rappelé en tant que de besoin :

- que l'article L213-11 du Code de l'Urbanisme ouvre un droit de priorité aux anciens propriétaires puis à l'acquéreur évincé, si le bien préempté depuis moins de 5 ans est utilisé ou aliéné pour un objet autre que ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme ;
- que délibération en date du 14 Décembre 2021, sous le numéro DEL-2021-524, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la seconde modification de son règlement d'intervention foncière, applicable notamment aux portages en cours pour ce qui est des règles relatives au calcul des frais de portage à partir du 1er Janvier 2022.
- que la perte de bonification du taux appliqué au titre des frais financiers en cas de prorogation de portage, inscrite dans la première modification du règlement d'intervention foncière, est désormais abandonnée.
- Que par délibération en date du 29 Juin 2023, sous le numéro DEL-2023-785, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la troisième modification de son règlement d'intervention foncière.
- Et que par délibération en date du 13 Décembre 2024, sous le numéro DEL-2024-1003, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la quatrième modification de son règlement d'intervention foncière.

Les frais de portage pour une cession en Octobre 2026 s'élèvent à 73.445,11 euros HT.
Ils comprennent les taxes foncières supportées par l'EPFL pour ce portage, au réel jusqu'à celle de l'année 2025 et sur simulation pour celle de l'année 2026, en prenant pour base celle facturée en 2025.

Le montant de la minoration est de 73.729,64 euros HT.

Le montant de cette cession, pour un acte signé en Octobre 2026 s'élève donc à Deux cent quatre-vingt-quatorze mille six cent trente-quatre euros et trois cents hors taxes (294.634,03 euros HT), hors minoration et à Deux cent vingt mille neuf cent quatre euros et trente-neuf cents hors taxes (220.904,39 euros HT), minoration comprise.

En cas de décalage du transfert de propriété, le coût de chaque mois de portage supplémentaire, estimé à ce jour à 208,43 euros Hors taxes, mensuel, et hors taxes foncières, se rajoutera au prix de cession.

Le bilan de gestion fait apparaître au 31/12/2025 un solde positif de 21.040,27 euros. Ce bilan est appelé à être revu ou consolidé au vu des éventuelles sommes qui seraient reçues ainsi que des factures qui seraient payées par l'EPFL du Grand Toulouse tant d'ici la signature de l'acte de cession que postérieurement à cette signature jusqu'à l'arrêt des comptes entre l'EPFL du Grand Toulouse et la Commune de Saint-Jory.

Un avenant de clôture sera établi entre la Commune de Saint-Jory et l'EPFL du Grand Toulouse, et sera donc appelé suivant son résultat, vraisemblablement toujours positif, à être remboursé à ladite Commune ; en cas de solde négatif il serait appelé à être facturé à ladite Commune.

Le montant des taxes foncières non encore connu à la date des présentes ou à la date de signature de l'acte authentique de cession feront l'objet d'un remboursement, par la Commune, à l'EPFL du Grand Toulouse, dans le cadre de cet avenant de clôture.

L'EPFL étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} Janvier 2015, conformément aux dispositions des articles 257 et 261-5 du Code Général des Impôts et aux commentaires de la législation fiscale publiés dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, la mutation pourra être majorée de la TVA exigible de plein droit ou sur option, sur la marge ou sur le prix total, pour livraison d'immeuble réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, en fonction de la qualification fiscale donnée de l'immeuble cédé

Le prix exprimé aux présentes étant exprimé hors taxes ou, à défaut de précision, réputé hors taxes. Etant précisé que lorsque la mutation peut être soumise à la TVA, sur option, le choix de cet option appartient exclusivement à l'EPFL du Grand Toulouse.

En conséquence, il est proposé d'approuver la cession à la commune de SAINT-JORY de ce bien, pour un montant de :

- 294.634,03 euros HT, hors minoration.
- 220.904,39 euros HT minoration comprise.

Calculé pour une signature en Octobre 2026.

En cas de décalage du transfert de propriété, le coût global de chaque mois de portage supplémentaire se rajoutera au prix. Ce coût est estimé à ce jour à 208,43 euros Hors Taxes, hors taxe foncière, et mensuel, compte tenu des derniers taux connus. Ce montant mensuel pourra être appelé, le cas échéant, à être actualisé en fonction de l'éventuelle évolution du taux des frais financiers qui le composent.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ

APPROUVE l'acquisition à l'EPFL du Grand Toulouse de la parcelle AI 136 d'une superficie de 254 m² sise 39 Route Nationale 20 et actuellement 39 Route M 820 ; moyennant un montant de :

- 294.634,03 euros HT, hors minoration.
- Et 220.904,39 euros HT minoration comprise.

Accusé de réception en préfecture
031-213104904-20260707-DELIB2026111-DE
Reçu le 09/07/2026



Montant calculé pour une cession en Octobre 2026. Cette minoration est accordée sous réserve de la production, par la Commune de SAINT-JORY au plus tard le 31 Décembre 2029 des justificatifs attestant le caractère d'intérêt général de l'opération qui sera réalisée sur le foncier objet de la présente. A défaut le montant de la minoration sera restitué à l'EPFL du Grand Toulouse.

INDIQUE que dans le cas où la cession interviendrait au-delà du mois d'Octobre 2026, chaque mois de portage supplémentaire dont le coût global est estimé à ce jour à 208,43 euros Hors Taxes, mensuel, hors taxe foncière, sera facturé en sus du prix de cession, jusqu'au mois de signature de l'acte authentique de vente du bien.

ACTE que le compte définitif relatif au portage de ce bien sera arrêté dans le cadre d'un avenant de clôture entre la Commune de SAINT-JORY et l'EPFL du Grand Toulouse.

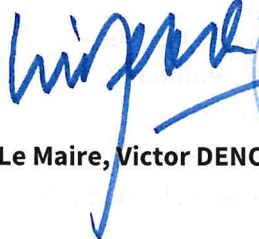
AUTORISE le Maire à signer l'acte authentique ainsi que l'ensemble des documents subséquents à cette opération.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.

Publié le : 10 JUL. 2026


Le Maire, Victor DENOUVION





Le secrétaire de séance, Dorian CAUSSE